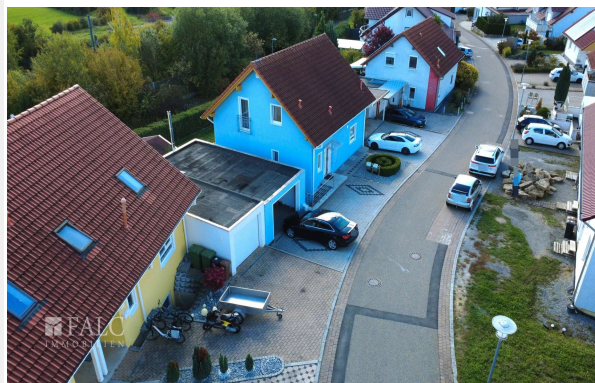




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-74023

Verliebt, gepackt, eingezogen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

650.000,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
Exposé inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	176,0 m²
Grundstücksfläche	536,0 m²
Gesamtfläche	176,0 m²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Sauna	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

21.10.2035

54 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

B

22.10.2025

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Im Herzen der „Hohenloher Toskana“

Mit mehr als 24.000 Einwohnern ist Öhringen eines der beiden Zentren im Hohenlohekreis, dem Land der "Burgen und Schlösser" sowie "Schrauben und Ventilatoren", zwischen Schwaben und Franken. Die Wurzeln der Stadt am Welterbe Limes reichen bis in die Römerzeit zurück. Als ehemaliger Sitz der Fürsten und Grafen von Hohenlohe, rühmt sich Öhringen mit dem wunderschönen Renaissanceschloss und dem Hofgarten, der grünen Oase der Stadt. Die Landesgartenschau hat einmal genau in dieser schönen Gegend stattgefunden.

In Öhringen macht Einkaufen und Bummeln für alle Altersgruppen Spaß. Ein breites Einzelhandelsspektrum, ein stimmiger Branchenmix in der Innenstadt und den Öhringer Außenzentren „Ö-Center“ und „Steinsfeldle“ garantieren Vielfalt in der Einkaufsstüte. Mittwochs und samstags bietet der Öhringer Wochenmarkt im Herzen der Stadt Frische und Vielfalt pur.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Umgebung. Von Grün umgeben und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil "Limespark" besonders attraktiv für jene, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen. Nur den berühmten Katzensprung entfernt findet Ihr Nachwuchs einen Traktorspielplatz zum Toben. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Ob Stiftskirche, Schloss, Hofgarten, Tiergehege oder Strandbad H2Ö, für jeden Anlass und jeden Geschmack ist Öhringen stimmungsvolle Kulisse für kurzweilige Aktivitäten. Vielfältig sind auch die Veranstaltungen und Events, die immer wieder zahlreiche Besucher aus der gesamten Region nach Öhringen locken. Klassiker wie das Hohenloher Weindorf, der traditionelle Pferdemarkt, das historische Treiben am Stiftsherrenmarkt, die Lange Nacht der Kultur oder zu Weihnachten das „Märchenhafte Öhringen“ machen einen Besuch zum Erlebnis.

Öhringen - ein Ort zum Wohlfühlen

Objektbeschreibung

Zentrale Immobilie mit idyllischem Flair

Sind Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit hervorragenden Anbindungen, die dennoch lebendiges Grün und Idylle bietet? Möchten Sie mehrere Generationen unter einem Dach vereinen?

Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen eine beeindruckende Immobilie mit einer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

großzügigen Wohnfläche von circa 176 m², die Sie einlädt, sich in lichtdurchfluteten und eleganten Räumen wohlfühlen. Die Einliegerwohnung schlägt dabei mit circa 63 m² zu Buche. Dieses gepflegte Juwel wurde im Jahr 2006 in Holzständerbauweise auf einem 536 m² großen Grundstück in Öhringen, im Stadtteil Limespark errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand, da das Haus stets sorgfältig instand gehalten wurde.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine helle Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC, eine Terrasse, sowie Zugang zum Garten.

Das 1. Obergeschoss bietet mit drei geräumigen Schlafzimmern ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste, ein Tageslichtbad mit Wanne und fast ebenerdiger Dusche runden diese Etage ab.

Im Souterrain finden Sie neben einer Waschküche, in der die Heizungsanlage verbaut ist, eine zusätzliche Rückzugsmöglichkeit für ein Familienmitglied oder die Option zur Untervermietung. Diese Einheit umfasst zwei Zimmer, eine Küche, ein Tageslicht-Bad, ebenfalls mit Wanne und fast ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC und eine Terrasse.

Der Außenbereich besticht durch ein einladendes Gartenhäuschen und eine gepflegte Grünfläche, die wenig Pflege erfordert, aber dennoch Raum für individuelle Gartengestaltung bietet. Genießen Sie entspannte Sommerabende bei einem Grillabend oder erleben Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihres neuen Zuhauses in vollen Zügen. Ein Untersitz ermöglicht mehr Raum im Garten.

Ihre Fahrzeuge können Sie geschützt in der Garage mit Werkstatt inklusive Wasseranschluss sowie im Carport abstellen, davor finden auch Ihre Besucher genügend Stellfläche. In der Verlängerung der Garage finden Sie eine Sauna für bis zu vier Personen vor, diese wird mit Holz betrieben, was eine besondere Atmosphäre erzeugt.

Dieses Haus bietet großen Familien, Individualisten und Paaren ein gemütliches und ansprechendes Zuhause. Beheizt wird es durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr, während der Kaminofen im Wohnbereich der Hauptwohnung für besondere Stimmung sorgt. Doppelt verglaste Fenster sorgen für Helligkeit und Ausblick, und die Fußböden sind mit strapazierfähigem Laminat und pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Eine Zisterne mit 7.500 Litern unterstützt den Wasserhaushalt.

Für schnelles Internet sorgt O2, Vodafone oder die Deutsche GigaNetz mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, der Glasfaseranschluss wird derzeit umgesetzt.

Entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses und gestalten Sie es nach Ihren persönlichen Vorlieben. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Lehnen Sie sich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

zurück und schauen sich Ihr zukünftiges Zuhause schon einmal vom Sofa aus an. Geben Sie dafür folgenden YouTube-Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein:
https://youtu.be/cw96SGaY31Q?si=ojr46qDy_KXgl0wN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Hier wird Wohnen und Leben zu einem wahren Vergnügen!

Stellen Sie ihr Auto in der Garage oder dem Carport ab und schreiten zur weißen Eingangstür mit Glaselementen, tief durchatmen, jetzt beginnt der Feierabend.

Oder Sie schwitzen erst noch eine Runde in der hauseigenen Sauna, die sich in der Verlängerung der Garage befindet. Eine besondere Atmosphäre verbreitet der Holzgeruch, mit dem die Sauna beheizt wird. Selbstverständlich wurde hier weiter gedacht und eine Dusche und ein WC verbaut.

Betreten Sie ihr neues Eigenheim und fühlen Sie sich direkt wohl. Der breite Windfang heißt Sie willkommen und wirkt dank einer praktischen Garderobe und einem Hauswirtschaftsraum immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich gleich daneben.

Vom Flur aus lassen Sie Ihren Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer schweifen. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, der Kaminofen trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei. Zaubern Sie sich im Herzstück Ihres Zuhauses eine Ruhezone nach Lust und Laune! Eine Terrasse zur Süd-Seite und eine zur West-Seite versprechen lange Sonnenstunden. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der reinste Wohltat für Sonnenanbeter verspricht und ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Oder Ihre Kinder können unbeschwert im Freien spielen, während Sie sich mit einem guten Buch im Untersitz entspannen.

Sie haben schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren Reisen durch die Gourmetwelt begleitet? Hier hat das träumen ein Ende. Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit gutem Essen in Ihrem Eigenheim. Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine große Kühl- und Gefrierkombi beherbergt frische Waren, natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen. Ein leistungsstarkes Cerankochfeld, sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen, die integrierte Dunstabzugshaube transportiert unangenehme Gerüche und Wasserdampf nach draußen.

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken die Schlafräume im Obergeschoss. Eines der Zimmer besticht aufgrund der Größe als Elternschlafzimmer. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Zwei ähnlich große Räume freuen sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie viel (T)raum.

Stressfrei in den Tag starten? Das Badezimmer mit Tageslicht wartet, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit Bad und Dusche, kommt man sich bestimmt nicht mehr in die Quere. Bei einem heißen Bad die Seele baumeln lassen oder lieber unter der bodenebenen Dusche eine Abkühlung genießen? Hier ist für jedermann etwas dabei! Ihre Waschmaschine und der Trockner finden hier oder in der Waschküche des Souterrains eine Heimat.

Last but not least erwerben Sie mit dieser Immobilie noch zusätzlich ein privates Reich mit Sonstiges Zugang im Souterrain. Benötigt der Teenie mehr Privatsphäre oder die Schwiegermama möchte näher bei den Enkeln leben? Auch eine Vermietung ist dank separatem Eingang möglich. Die Objektsbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde so können Sie sich der Geldbeutel aufbessern. Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit zur Terrasse erwarten Sie hier. oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die gut ausgestattete Küche bietet der Küchenfee des Hauses alle Annehmlichkeiten für ein Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen moderner Kochen. Helle Küchenfronten, eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination, ein auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine Backofen, ein leistungsstarkes Cerankochfeld und eine farblich abgestimmte Dunstabzugshaube. eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Ein helles Schlafzimmer lässt Sie erheitert in den neuen Tag starten, auch hier verfügen Sie über ein Bad mit Tageslicht, einer Wanne, die zu Schaumbädern einlädt und eine Dusche für kühles Nass. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem Dinge wie die Winterreifen oder die Campingausrüstung. Außerdem verfügt sie über eine Werkstatt unserer Interessen zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre mit Wasserausschluss. Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de neuen Besitzer! Schicken Sie uns direkt eine Anfrage zur Besichtigung. Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

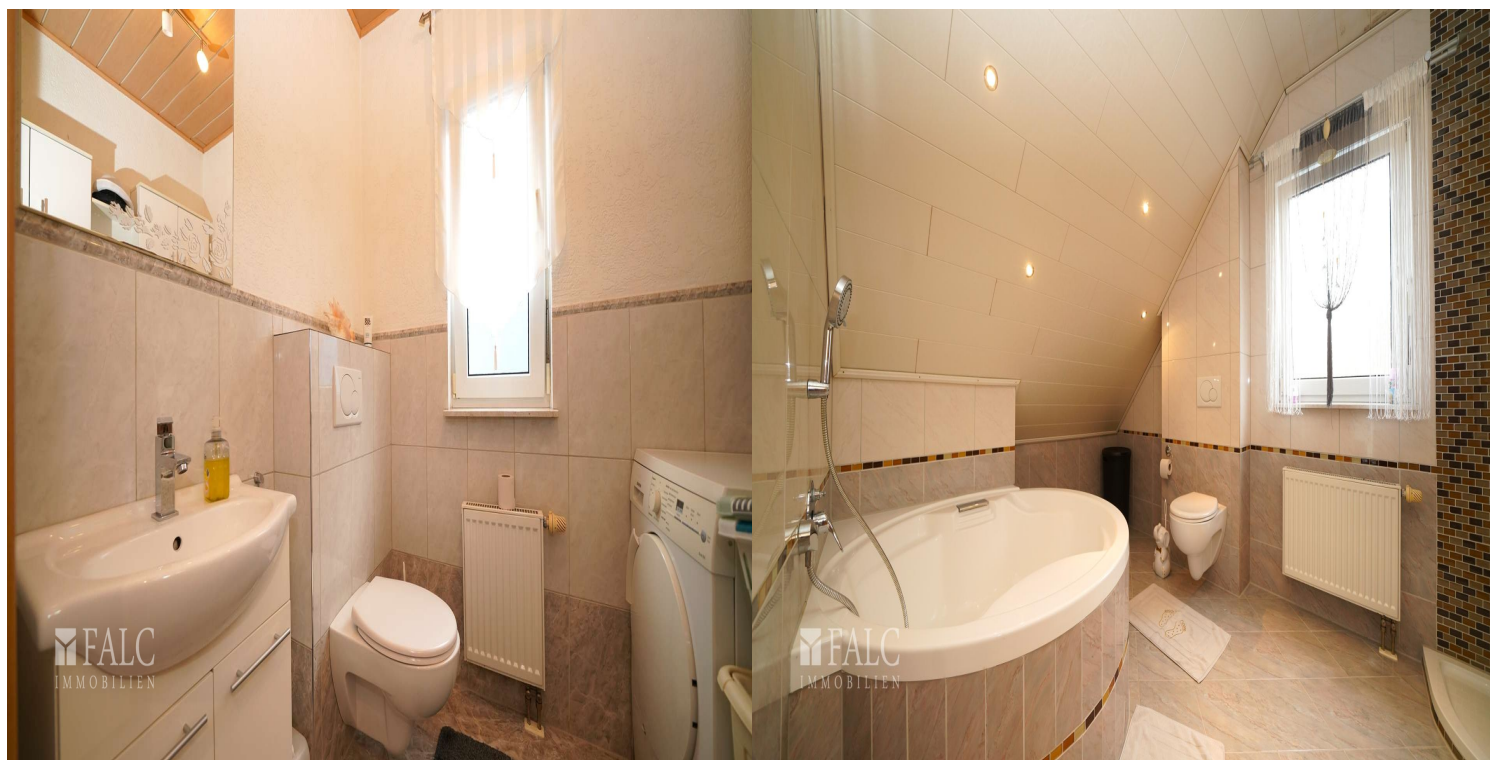
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

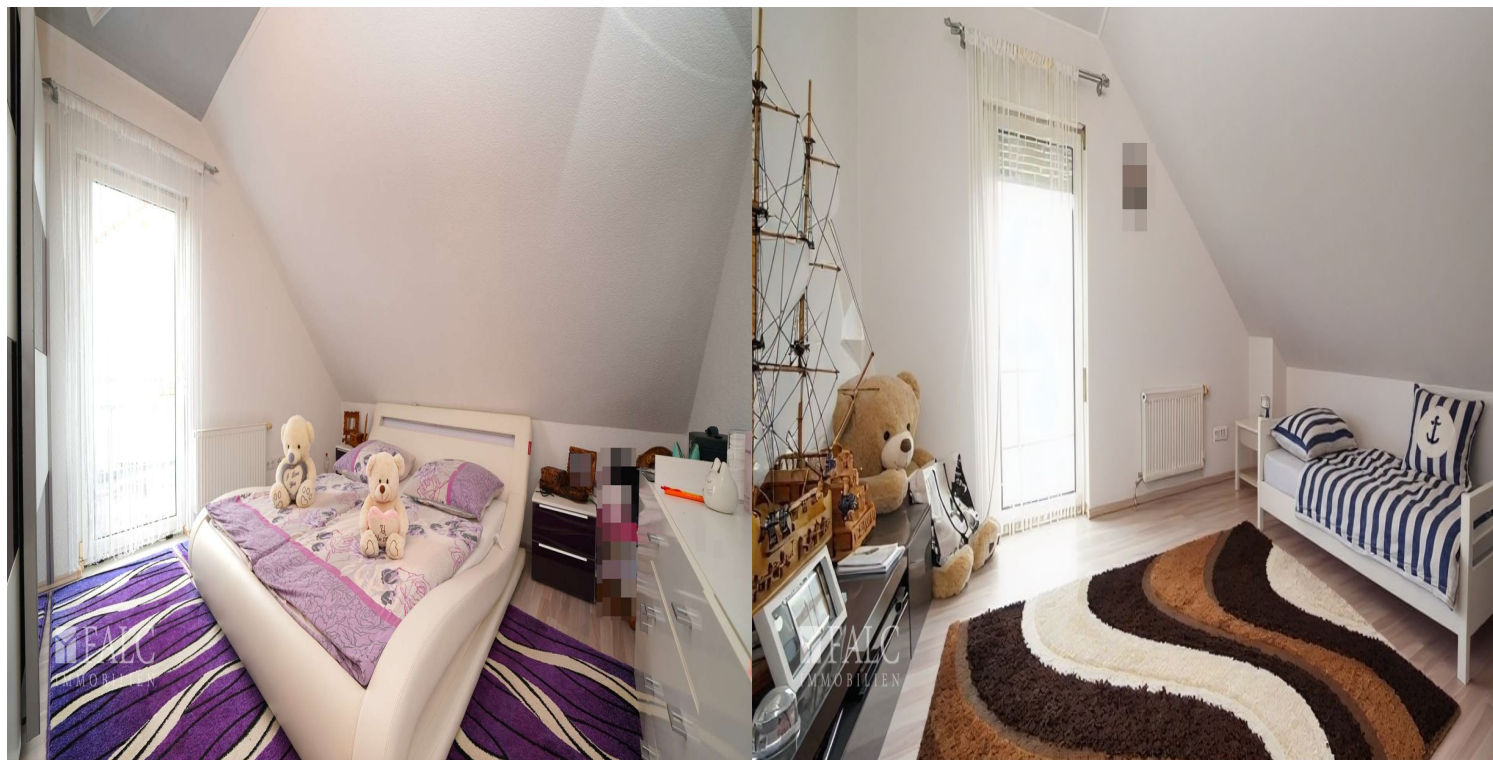
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

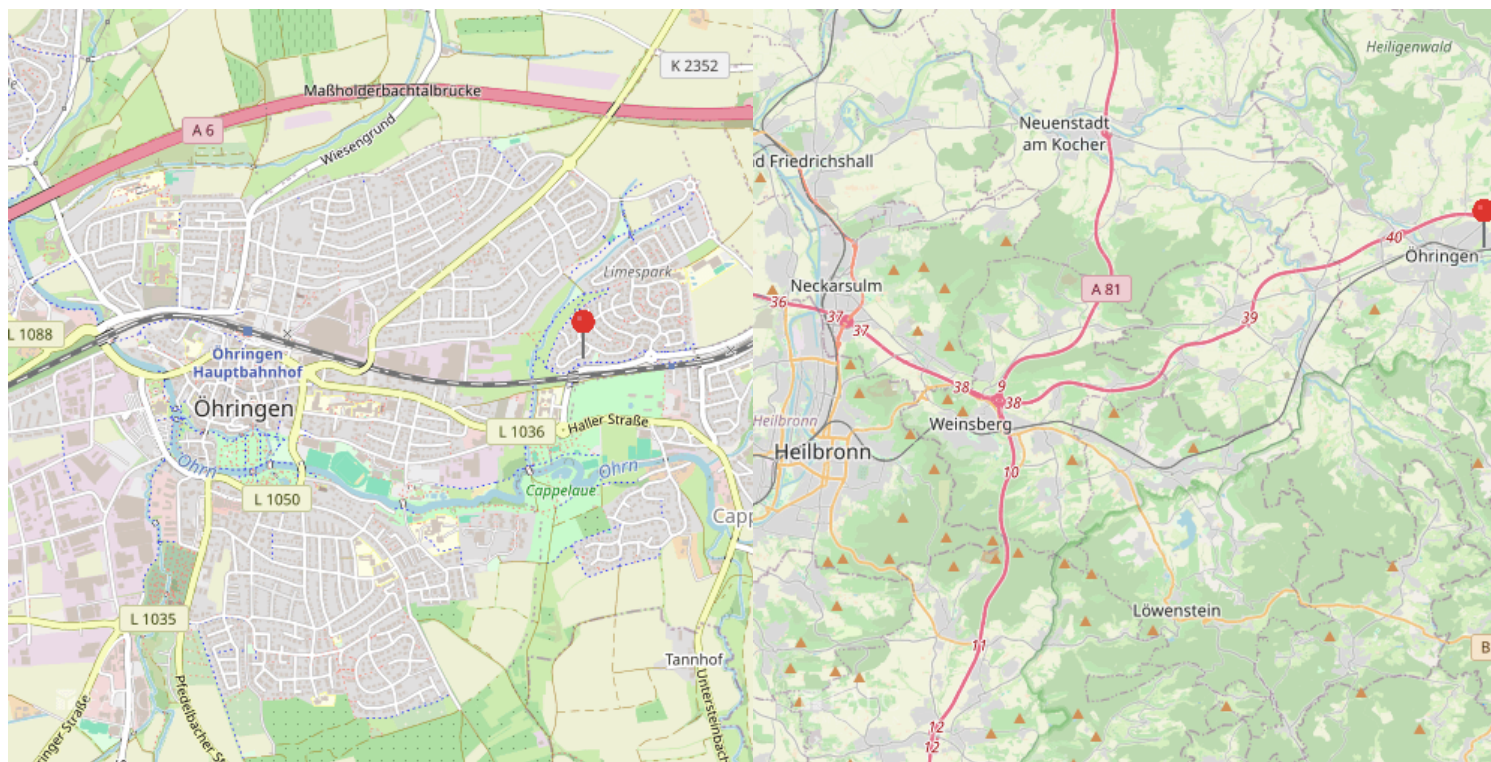
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

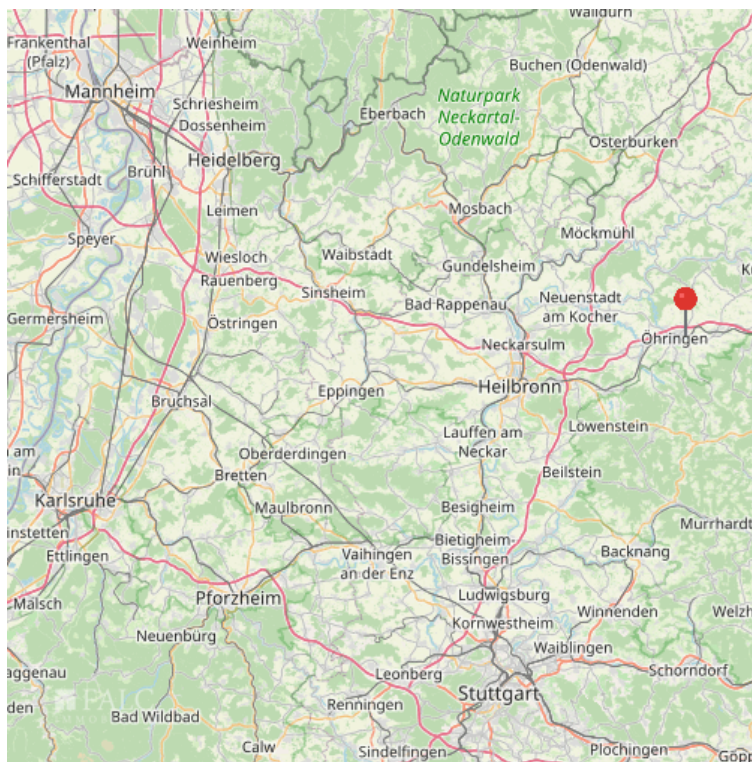
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

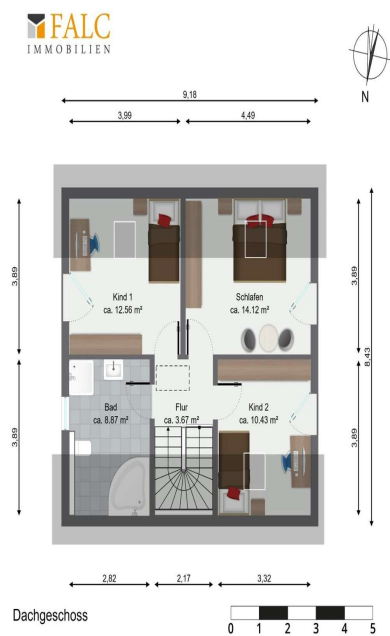
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 19/19